

房地产司法拍卖估价报告

估价报告编号：丽弘司估[2022]011号

估价项目名称：李菊花权属的位于丽水市莲都区绿谷大道凤阁苑1幢3单元406室住宅房地产的市场价值估价项目

估价委托人：丽水市莲都区人民法院

房地产估价机构：丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘旭伟 注册号：3320100030

毛慧娟 注册号：3320170038

估价报告出具日期：二〇二二年六月十三日

致估价委托人函

丽水市莲都区人民法院：

承蒙贵院委托，为拟进行司法拍卖，所涉及李菊花权属的位于丽水市莲都区绿谷大道凤阁苑 1 幢 3 单元 406 室住宅房地产的市场价值进行评估。

估价对象：李菊花权属的位于丽水市莲都区绿谷大道凤阁苑 1 幢 3 单元 406 室住宅房地产，包括该处住宅房产所有权及其分摊土地使用权，建筑面积 124.89 平方米，出让土地使用权面积 25.63 平方米。

估价目的：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022 年 6 月 7 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：本次估价采用市场价值标准。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的有关技术规定，结合本次估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过合理、全面、细致的分析与测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素综合分析，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象在价值时点 2022 年 6 月 7 日的市场价值如下：

房地产评估单价：¥11080 元/平方米

房地产评估总价：¥1383781 元

大写金额：人民币壹佰叁拾捌万叁仟柒佰捌拾壹元整

特别提示：

欲知本估价报告详细内容，请阅读本报告全文。估价报告使用者应充分关注本报告中“估价的假设和限制条件”以及估价报告应用有效期等，以免使用不当，造成损失。

丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十三日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11
附件一、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》复印件；	
附件二、估价对象位置图；	
附件三、估价对象实景照片；	
附件四、权属资料复印件；	
附件五、《房地产估价机构营业执照》复印件；	
附件六、《房地产估价机构备案证书》复印件；	
附件七、《注册房地产估价师资格证书》复印件。	

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师刘旭伟、毛慧娟已于 2022 年 6 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，仅限于对估价对象的一般性查勘。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
刘旭伟	3320100030		年 月 日
毛慧娟	3320170038		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可在公开市场上自由交易，并能维持现状持续使用。

(二) 假设目前及未来的社会政治经济环境和房地产市场是正常稳定前提下进行估价，即估价中所涉及的房地产之价格、成本、税额等都是根据当前市场状况确定的，均不考虑未来的变动。

(三) 估价委托人提供了估价对象的相关权属资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(四) 估价人员对安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，对估价委托人指认的房屋在视力可及的部分进行了查勘，对估价对象的外观与目前使用状况进行判断，估价对象质量、安全、环境污染等需由相应的专业机构进行鉴定，在估价委托人未委托专业机构进行鉴定的情况下，估价人员无理由怀疑估价对象安全及质量问题，本次估价基于估价对象在经济耐用年限内能够正常使用、维护，无安全、质量问题的假设前提下进行。

(五) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产信息查询记录》记载建筑面积大体相当。

二、未定事项假设：无。

三、背离事实假设：估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据本次估价目的，通过司法处置后估价对象可达到正常权益状态，故本次评估不考虑查封、抵押情况对市场交易价值的影响。

四、不相一致假设：无。

五、依据不足假设：无。

六、估价报告使用限制

(一) 估价结果的有效性受本报告的估价目的、价值时点、估价结果的

有效期、估价对象的范围以及估价假设条件等的约束和限制，报告使用者应当充分关注。

（二）本估价报告中的估价对象房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，仅为委托方提供价格参考，司法处理价的最终数额由委托方根据市场供需、拍卖付款方式、政府有关部门各项税费等情况确定。

（三）估价报告应用有效期为壹年，即自 2022 年 6 月 13 日至 2023 年 6 月 12 日止。估价目的在出具报告后壹年内实现，超过壹年，需重新估价。

（四）未经估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告用于公开的文件、通告或报告中，不得以任何形式公开发表。

（五）本估价报告由丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司负责解释。

（六）我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

七、特殊事项说明

（一）本次评估结果为估价对象在价值时点的市场价格，没有考虑估价对象可能存在的电费、煤气费、电信通讯费、宽带费以及其他等因物业使用而产生拖欠费用对其市场价格的影响。在此提醒报告使用方注意今后这些额外费用的发生。

（二）本次估价结果为房地产市场价格，不包括交易双方在房地产买卖过程中所产生的所有税费，拍卖成交后交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税费，在此提请报告使用人注意。

估价结果报告

一、估价委托人

丽水市莲都区人民法院

评估督办人：陈秋萍

联系电话：0578-2219963

二、估价机构

丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：耿旭军

住所：浙江省丽水市莲都区紫金路 366-2 号

证书编号：浙建房估证字[2003]089 号

备案等级：贰级

联系电话：0578-2154988

三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围：

本次估价对象为李菊花权属的位于丽水市莲都区绿谷大道凤阁苑 1 幢 3 单元 406 室住宅房地产，包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的公共配套设施等，但不包括室内可移动设施设备。

（二）估价对象基本状况：

- 1、名称：丽水市莲都区绿谷大道凤阁苑 1 幢 3 单元 406 室住宅房地产。
- 2、坐落：丽水市莲都区绿谷大道凤阁苑 1 幢 3 单元 406 室。
- 3、规模：房屋建筑面积 124.89 m²、土地使用权面积 25.63 m²。
- 4、用途：土地用途为城镇住宅用地；房屋用途为住宅。
- 5、权属人：李菊花。

6、估价对象产权登记状况：

产权证号	浙（2020）丽水市不动产权第 0035613 号				
权利人	李菊花				
共有情况	单独所有				
坐落	莲都区绿谷大道凤阁苑 1 幢 3 单元 406 室				
权利性质	出让/存量房				
用途	城镇住宅用地/住宅				
面积	土地使用权面积 25.63 m ² /房屋所有权面积 124.89 m ²				
使用期限	2075 年 04 月 19 日				
附记	/				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	竣工时间
1	4	6	住宅	124.89 m ²	2008 年

（三）土地基本状况：

- 1、四至：估价对象位于莲都区绿谷大道凤阁苑，东至通道、南至通道、西临绿谷大道、北至通道。
- 2、形状：估价对象所属宗地形状呈不规则形。
- 3、地形：地形较好。
- 4、地势：地势较平坦，自然排水畅通，被洪水淹没、积水、潮湿的可能性小。
- 5、地质：地质条件好，承载力较强。
- 6、开发程度：至价值时点，该宗地红线内、外基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯、通气），宗地内达到“场地平整”。

（四）建筑物基本状况：

- 1、建筑结构：混合。
- 2、建成时间：2008 年。
- 3、建筑功能：估价对象所在建筑物西临绿谷大道，隔音功能一般；估价对象所在层/总层数：4/6F，防水、保温、隔热等功能均为较好；日照、通

风、采光等功能较好。

4、建筑外观：估价对象所在建筑物外立面为面砖。

5、设施设备：至价值时点，估价对象设施设备一般。

6、物业管理：一般。

7、空间布局：估价对象所在建筑物主体东西朝向，为一梯两户边套，所在层数为4层，空间布局为三室两厅一厨两卫一阳台。室内整体格局较好。

8、维护状况：至价值时点，估价对象维护状况较好。

9、装饰装修：估价对象进户门为防盗门，塑钢窗，毛坯房。室内净高约2.7米。

估价对象的装修情况以房屋实地查勘时的现状为准。

10、使用现状：

实地查勘之日，房屋处于空置状态。

五、价值时点

委托方未对价值时点做特别约定，根据房地产估价规范的要求，以注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日作为本次估价的价值时点，即价值时点为2022年6月7日。

六、价值类型

本次评估价值类型为房地产市场价格。市场价格，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立客观公正、合法的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二) 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年6月13日）；
- 6、最高人民法院、国土资源部、建设部《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（法发[2004]5号）；
- 7、最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释（2005年8月1日起施行）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日，司法部令第107号）；
- 9、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办〔2007〕5号）；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法

释〔2011〕21号）；

11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；

12、全国人大、国务院、住房和城乡建设部、最高人民法院、浙江省人民政府有关部门颁布的其他有关法律、法规和部门规章等政策文件。

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；

3、《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》（GB/T 18508-2014）。

（三）委托人提供的有关资料

1、丽水市莲都区人民法院司法评估委托书；

2、《不动产信息查询记录》复印件；

（四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价人员现场核实、实地查勘、拍照等资料；

3、本公司估价人员掌握和搜集的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选取

估价人员按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）等技术标准，根据估价对象所在区域房地产市场状况并结合估价对象具体特点及估价目的等，结合估价经验，经过反复研究推敲，选用适当的估价方法。

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法适用于同类房地产有较多交易案例的房地产估价，经实地查勘，

估价对象为住宅房地产，区域内同类房地产交易较活跃，有较多交易案例，且交易案例较易获得，故可以采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。收益法是从租赁市场的角度出发，反映的是长期收益，本次评估确定估价对象房地产市场交易价值，体现的是一次性买断的市场价，且考虑到估价对象周边类似物业由于建成年代、楼盘品质、装修档次不同，其租金差异较大且目前区域住宅房地产租售比不成比例，因此本次不采用收益法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产的估价，一般适用于在建工程或待开发项目，本次评估不予采用。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，或同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入情况下的房地产估价，考虑到成本法所测算的计算价格是从成本的角度反映估价对象的成本价值，不能很好地反映估价对象的市场价值，本次评估不予采用。

基准地价系数修正法适用于土地价值的评估，主要应用在成本法中土地取得成本或重置价值的测算，本次不适宜选用成本法，所以亦不适宜选用基准地价系数修正法。

综上所述，根据估价对象的特点，可采用比较法测算，收益法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法均缺乏可操作性。故本次评估以比较法为主进行价格试算，在此试算结果基础上结合估价对象区位特点进一步分析，从而得到估价对象较为准确、合理的估价结果。

（二）估价方法的定义

比较法：即选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价格。其计算公式为：

估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正指数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥1383781元，大写人民币壹佰叁拾捌万叁仟柒佰捌拾壹元整，单价为¥11080元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
刘旭伟	3320100030		年 月 日
毛慧娟	3320170038		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年6月7日

十三、估价作业期

自2022年6月7日至2022年6月13日止。

丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年六月十三日

附 件

- 附件一、《丽水市莲都区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 附件二、估价对象位置图；
- 附件三、估价对象实景照片；
- 附件四、权属资料复印件；
- 附件五、《房地产估价机构营业执照》复印件；
- 附件六、《房地产估价机构备案证书》复印件；
- 附件七、《注册房地产估价师资格证书》复印件。

丽水市莲都区人民法院

司法评估委托书

(2022)浙1102执1604号

丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司：

我院执行的申请执行人中国银行股份有限公司丽水莲都支行与被执行人李菊花金融借款合同纠纷一案，经本院电脑摇号选定，委托贵机构对被执行人李菊花所有的莲都区绿谷大道凤阁苑1幢3单元406室不动产价值进行评估。现将评估委托书和相关材料移交给你单位，请根据《浙江省人民法院实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉细则（试行）》的规定进行司法评估。本次评估请在10个工作日内完成，因特殊情况不能如期完成评估工作的，应书面向本院报告。评估完毕后，请将评估文书（一式四份）、评估文书正式盖章PDF电子版、简版PDF电子版与相关材料一并移交我院。



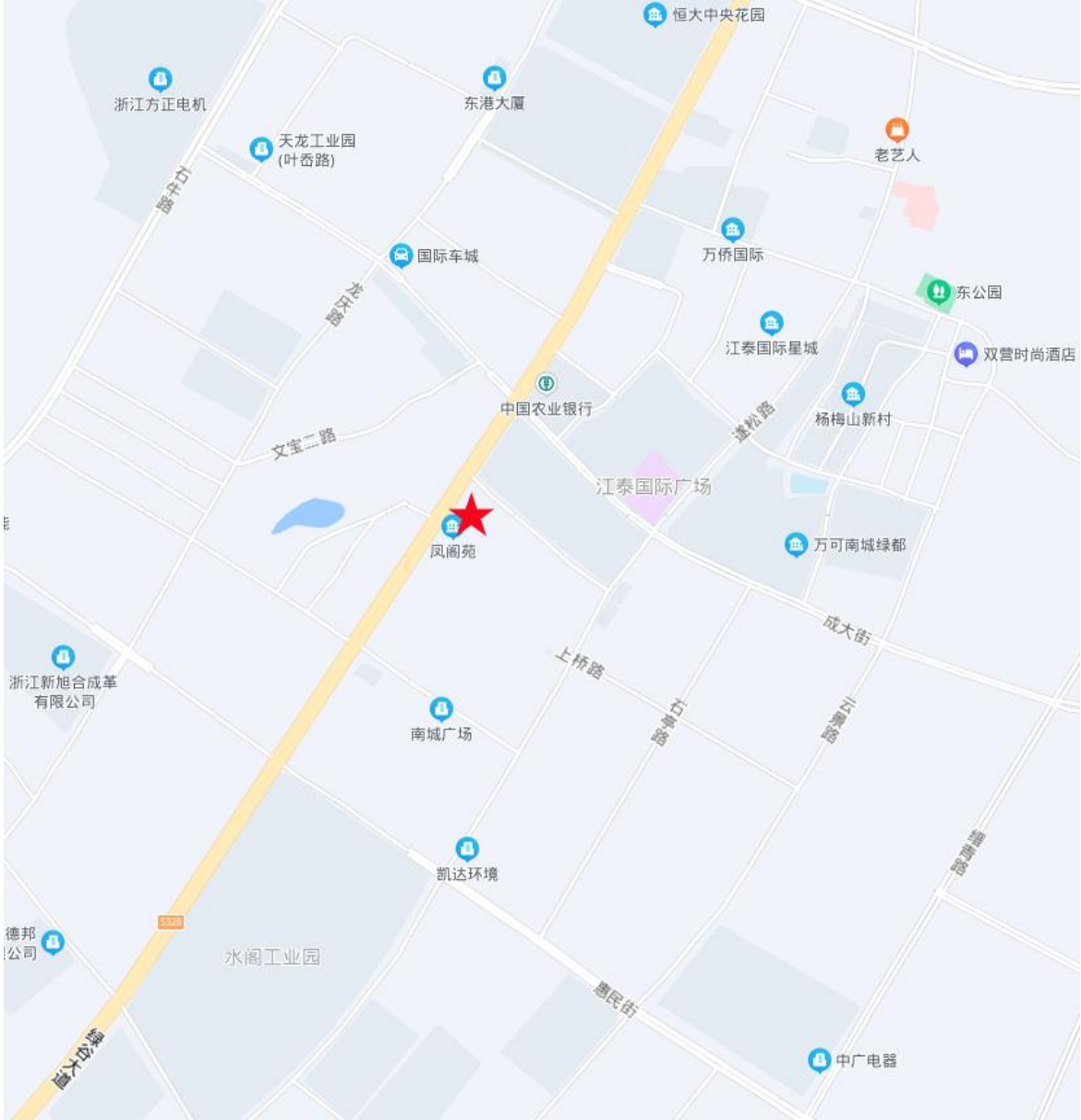
本院联系人：陈秋萍

联系电话：0578-2219963

邮箱：443641006@qq.com

附：相关材料一份

估价对象位置图



估价对象实景照片



不动产信息查询记录



查档编号 1650307720324_1383BB1

依丽水市莲都区人的申请，经查询不动产登记信息平台，结果如下：

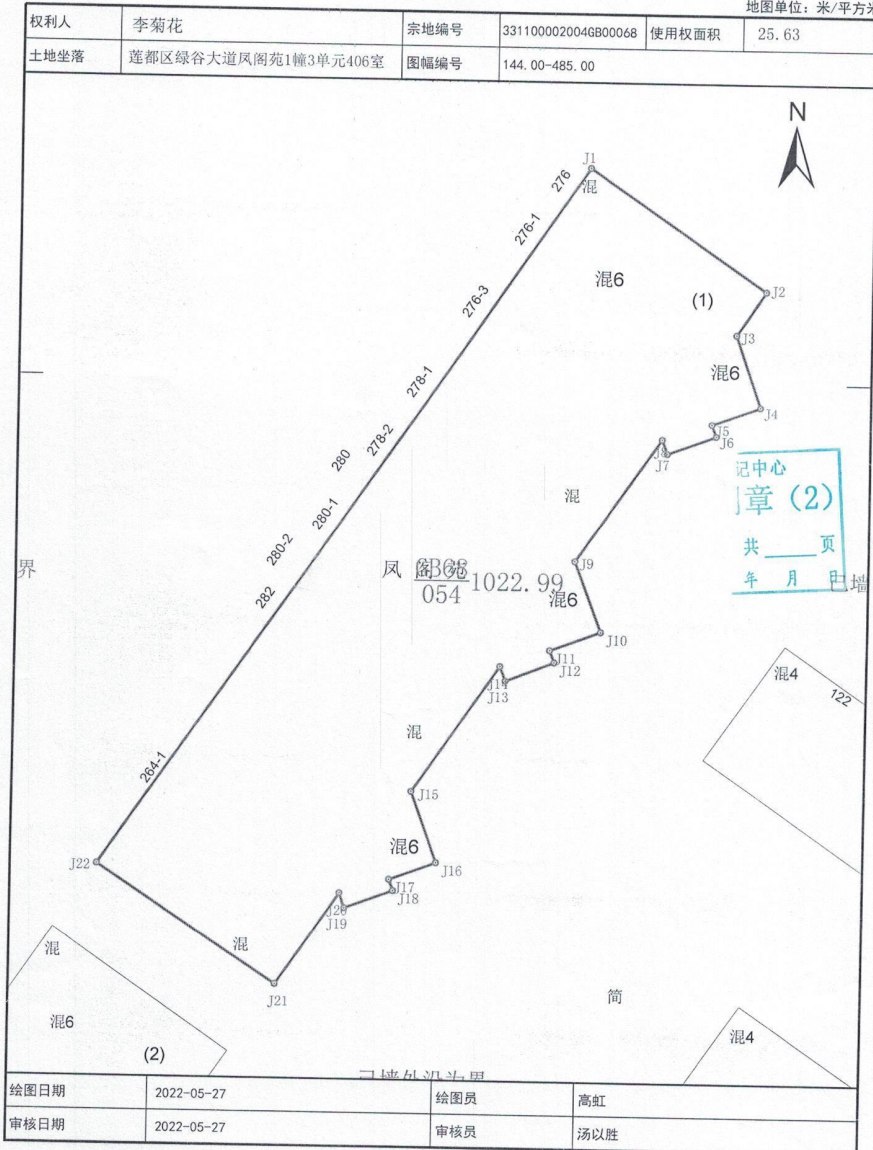
被查询人	姓名	李菊花	证件号	332522197608105720
本次不动产信息查询共 1 记录，详细记录如下表：				
不动 产 状 况	房1 坐落	莲都区绿谷大道凤阁苑1幢3单元406室		
	不动产单元号	331100002004GB00068F00010037		
	权利人	李菊花		
	证件号	332522197608105720		
	省编号	BDC331100120209061848986		
	产权证号	浙(2020)丽水市不动产权第0035613号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积25.63m ² /房屋 所有权面积124.89m ²
	共有情况	单独所有	登记时间	2020-12-25
	权利性质	出让/存量房		
	使用期限	-2075年04月19日		
抵押状况	1、抵押权人：浙江青田农村商业银行股份有限公司石帆支行，抵押证明号：浙(2021)丽水市不动产权证明第0001869号，债权数额：130，抵押方式：一般抵押，抵押登记时间：2021-01-19，抵押期限：2021年01月19日至2040年12月20日止。			
查封状况	1、查封机关：浙江省丽水市莲都区人民法院，查封文号：(2021)浙1102执保483号，查封期限：2021年11月16日至2024年11月15日止。 2、查封机关：丽水市莲都区人民法院，查封文号：(2021)浙1102执保524号，查封期限：2021年11月25日至2024年11月24日止。			

查询结果仅供法院作为线索信息参考



宗地图

地图单位：米/平方米

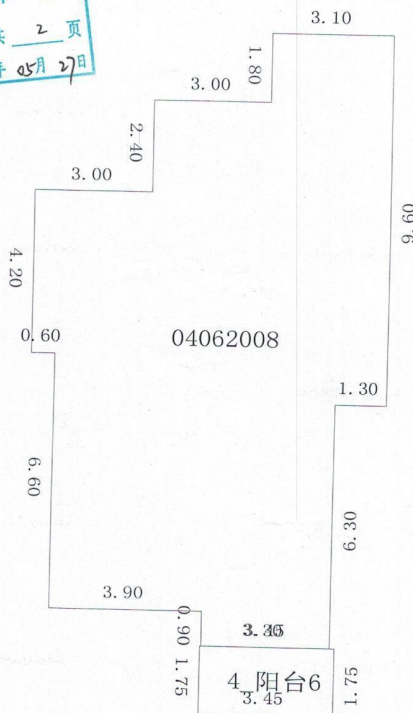


房产分户图

单位: m/m²

不动产单元号	331100002004GB00068F00010037		建筑面积	124.89	
自然幢号	无	户号	406室	分摊面积	11.38
房屋结构	混合结构		竣工时间	2008年	
坐落	莲都区绿谷大道凤阁苑1幢3单元406室				

丽水市不动产登记中心
档案资料专用章 (2)
 经办人: 周名强 共 2 页
 2022年05月27日



丽水市不动产登记
档案资料专用
 经办人:



营业执照 (副本)

统一社会信用代码
91331102307651123E (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司 (自然人投资或控股)

法定代表人 耿旭军

经营范围 房地产评估、咨询服务, 土地评估, 土地规划设计咨询, 企业整体及单项资产评估(包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产及其他资产), 社会稳定风险评估咨询, 风险评估咨询, 工程咨询, 不动产测绘(包括地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘), 受委托进行房屋征收、拆迁服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰壹拾万元整

成立日期 2014年10月31日

营业期限 2014年10月31日至长期

住所 浙江省丽水市莲都区紫金路366-2号



登记机关

2020年12月02日

房地产估价机构备案证书

机构名称：丽水市弘原房地产土地资产评估
有限公司

法定代表人：耿旭军
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省丽水市莲都区紫金路366-2号

联系电话：0578-2132006

统一社会信用代码：91331102307651123E

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）

首次备案日期：2017-08-08

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2003]089号

有效期限：2020年12月30日至2023年06月12日



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二〇年十二月三十日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00260963

姓名 / Full name

刘旭伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

142325198108210038

注册号 / Registration No.

3320100030

执业机构 / Employer

丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-29

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00239978

姓名 / Full name

毛慧娟

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

332529198809090026

注册号 / Registration No.

3320170038

执业机构 / Employer

丽水市弘原房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature